

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bautzen

6,44% Rendite: Voll vermietetes MFH in Bautzen – Von Privat!



Objekt-Nr. OM-462902

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Freudenstein

02625 Bautzen
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	280,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	17,00	Schlafzimmer	11
Wohnfläche	528,00 m ²	Badezimmer	8
Nutzfläche	622,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, voll vermietetes und denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1910) in attraktiver, zentrumsnaher Lage von Bautzen (Rosenstraße). Die Immobilie wurde 1996 komplett entkernt und fortlaufend hochwertig modernisiert.

Das Objekt umfasst insgesamt 9 Einheiten auf 5 Etagen mit einer Gesamtfläche von 528 m²:

8 Wohneinheiten (Gesamtfläche 485 m², alle Einheiten mit 2017 erneuerten Balkonen)

1 Gewerbeeinheit / Laden im EG (43 m²)

Das repräsentative Treppenhaus mit hochwertigem Granitboden aus der Bauzeit verleiht dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und zeugt von der soliden Substanz. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, ist gesetzlich kein Energieausweis erforderlich.

Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand ohne Sanierungsstau. In den letzten Jahren wurden gezielt werterhaltende und kostensenkende Maßnahmen umgesetzt:

Heizung & Warmwasser (Zukunftssicher): Zuverlässiger Gas-Brennwertkessel kombiniert mit einer im Oktober 2025 neu installierten Brauchwasser-Wärmepumpe (inkl. neuem Ausdehnungsgefäß, sparsamer Zirkulationspumpe, Wärmemengenzähler, Hauptwasserfilter und Füllstation). Dies optimiert die Betriebskostenstruktur drastisch.

Dachgeschoss: In Teilbereichen erneuert, zwei neue Dachgauben eingebaut, neu gedämmt und neu eingedeckt. Keine kostenintensiven Dachmaßnahmen auf absehbare Zeit zu erwarten. Zudem wurde aktuell die Wohnungseingangstür im DG erneuert.

Leitungen: Hochwertige Trinkwasserleitungen aus Edelstahl, Heizungsrohre aus Kupfer.

Schallschutz: 24 cm Kalkstein-Wohnungstrennwände sowie gedämmte Fußböden mit Trockenbau-Schallschutz (alle mit Laminat ausgelegt). Schallgedämmte Abwasserrohre verhindern störende Fließgeräusche.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt absolut unkompliziert direkt durch den Eigentümer aus Bayern. Für die Besichtigungstermine vor Ort steht ein zuverlässiger Hausmeister zur Verfügung, der die Türen für ernsthafte Kaufinteressenten koordiniert öffnet. Bei Kaufinteresse wird um die Vorlage einer kurzen Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises gebeten.

WICHTIGER HINWEIS FÜR MAKLER (Bitte beachten):

Dies ist ein reiner Privatverkauf. Anfragen von Immobilienmaklern, Vermittlern, Plattformen oder Netzwerk-Anbietern zur Objektakquise sind ausdrücklich NICHT erwünscht und werden konsequent ignoriert. Wir bitten von jeglicher Kontaktaufnahme abzusehen.

Lage

Das Objekt befindet sich in Bautzen, in einer ruhigen, aber absolut zentralen innerstädtischen Lage. Die historische Altstadt ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas und der ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Diese hervorragende Mikrolage garantiert eine dauerhafte und stabile Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

